

【トピックス】

◎常時空き家コンサルタント養成講座（オンライン開催）

◎定例（月1回（一社）全国定借協会 役員オンライン会議

●2月6日 九州定借機構 定借コンサルタント講座(福岡市)

●2月10日 (一社)全国定借協会 オンライン 理事会

●2月17日全国定借協会分譲マンションモデル等視察(東京)

●2月20日 沖縄定借機構 オンライン研修会 (沖縄)

●3月6日 神奈川県不動産鑑定士協会 研修会 (横浜市)

●3月10日(一社)全国定借協会 オンライン 理事会

●4月22日 沖縄定借機構 総会・研修会 (那覇市)

●4月16日 全国定借協会東海支部 講習会 (名古屋市)

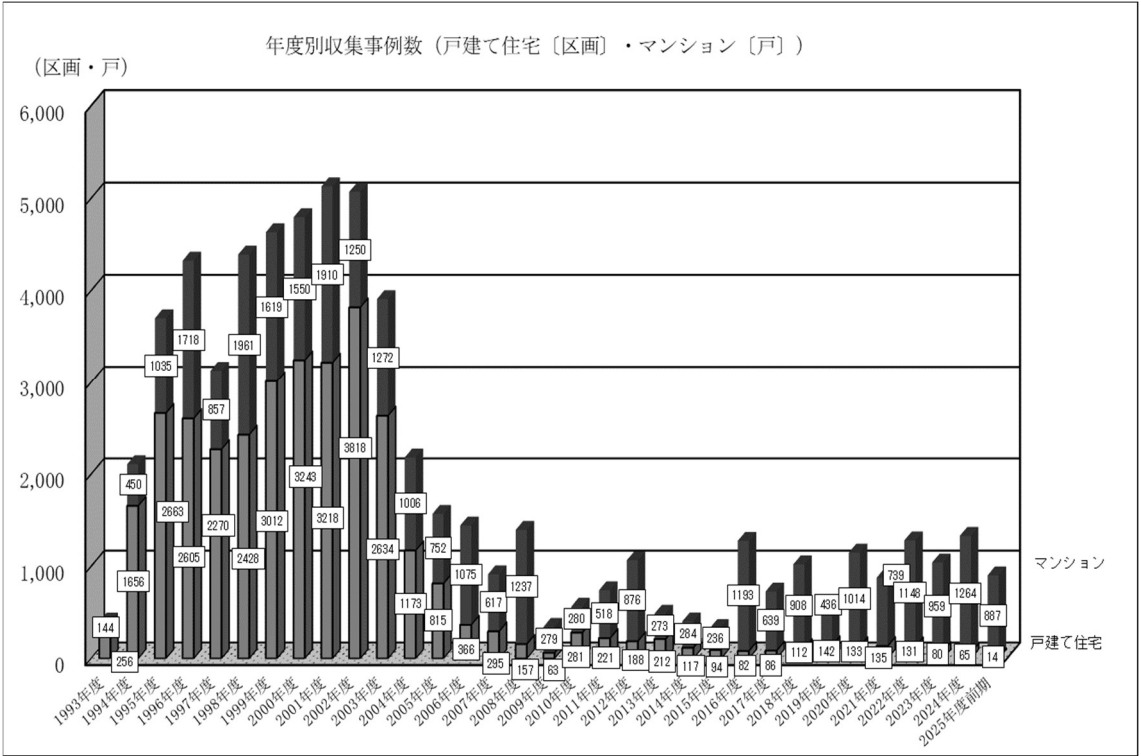
●4月14日 全国定借協会 オンライン理事会 (東京)

●6月17日 全国定借協会中四国支部 情報交換会(岡山市)

●6月26日 全国定借協会北陸支部 講習会 (小浜市)

●8月上旬 全国定借協会関西支部 講習会 (大阪市)

● 2025年上期 定借住宅（区画）・マンション（戸数）



2025 年4月～9月迄 32 件 887 戸（マンション）

2025 年4月～9月迄 12 件 24 区画（戸建住宅）

●スモールコンセッション形成推進事業成果報告会を開催！

国土交通省では、地方公共団体が、官民が連携して遊休公的施設の活用を図るスモールコンセッションの取組を進めるにあたり、プロジェクトの構想の策定等、取組の初期段階における様々な課題の解決をサポートする専門家派遣を行う「スモールコンセッション形成推進事業」を今年度より実施

本イベントでは、スモールコンセッション形成推進事業の事業成果を、担当の地方公共団体及び民間事業者から報告します。

【開催概要】

日時：令和8年2月12日(木)13:30～16:30

開催方法：現地・オンライン併用

現地会場：日本橋ホール(東京都中央区2-5-1)

参加費：無料

【プログラム】

(1)趣旨説明

国土交通省 総合政策局 社会資本整備政策課

(2)検討成果報告

①北海道池田町/一般社団法人エリアクラフト北海道・株式会社北海道

博報堂

- ②神奈川県真鶴町/株式会社エンジョイワークス
- ③静岡県下田市/株式会社建設技術研究所
- ④愛知県安城市/合同会社デロイトトーマツ
- ⑤兵庫県姫路市/阪急コンストラクション・マネジメント株式会社
- ⑥奈良県奈良市/PwC アドバイザリー合同会社
- ⑦熊本県長洲町/株式会社建設技術研究所

【申込方法】

下記の申込フォームよりお申し込みください。

◇ 参 加 申 込 （ 現 地 ・ オ ン ラ イ ン 共 通 ）

<https://forms.office.com/e/LHijxY2Q1z>

◆申込期限 令和 8 年 2 月 5 日(木)17:00

【報道発表】

https://www.mlit.go.jp/report/press/sogo21_hh_000287.html

●貸付用不動産取得による相続税対策に規制

1. 現行の貸付用不動産の評価

現行の賃貸用不動産を取得してその取得者に相続が起きた場合や、その賃貸用不動産を贈与する場合の評価額は次のようになっており、非常に大きな節税が可能となっていました。

(1) 遊休地に賃貸建物を建てた場合

遊休地の上に賃貸建物を建てた場合、相続税額引下げ効果が大きいのは、建物の評価引下げ効果と土地の貸家建付地評価による減額の2つがあるからです。例えば、現金2億円と自用地評価額1億円の土地を所有していたとします。この状態で相続が発生すると相続財産は合計3億円です。この土地に現金2億円で賃貸建物を建築すると、建物の評価額と土地の評価額の合計でおよそ1億6,600万円になります（借地権割合60%の地域（賃貸割合100%）とします。）。

(2) 一棟売り賃貸用マンションの取得

相続開始前2年8か月前に一棟売り賃貸用マンションを21億円で取得した場合、相続時の評価額は上記と同じ評価方法で計算して4.2億円となるため大幅な節税が可能な例がありました。なお、全

額現金で購入しても借入金で取得しても効果は全く同じで、違うのは支払利息があるかないかだけです。

(3) 不動産小口化商品の取得

信託受益権が設定された「不動産小口化商品」を 3,000 万円で購入した人が、この「不動産小口化商品」を子に贈与した場合、通達評価額は 480 万円となり、大幅な節税が可能な例がありました。

2. 相続・贈与前 5 年以内取得の貸付用不動産は取得価額の 80% 評価
相続開始又は贈与の日前 5 年以内に対価を伴って取得した貸付用不動産については、通常の取引価額に相当する金額（原則として取得価額を基に算定）によって評価することとされます。

(1) いつからか

今回の見直しは令和 9 年 1 月 1 日以後の相続又は贈与から適用することとされています。

(2) 評価の安全性を考慮して取得価額の 80% に

原則として取得価額を基に算定することとされていますが、取得時から課税時期までの地価変動の影響などを加味するとともに、評価の安全性を考慮して取得価額の 80% とすることとしています。建物の場合には、取得価額から定額法による減価償却後の金額と取得

価額の 80%相当額とのいずれか少ないほうの金額となると考えられますが、詳細は通達が公表されないとわかりません。仮にいずれか少ないほうとなると次のようになります。

なお、1. の例では建築後 5 年以内に相続が発生すると、鉄骨造の場合には 2 億 4,200 万円（土地 8,200 万円・建物 1 億 6,000 万円）になります。

(3) 居住用区分所有財産の賃貸用も対象に

令和 5 年 9 月 28 日付で公表された「居住用の区分所有財産の評価について」の通達の適用のある不動産のうち、貸付用のものは今回の見直しの対象とされます。

(4) 一棟売り賃貸マンションなどの賃貸不動産

一棟売りの賃貸マンションや賃貸ビル、区分所有登記された賃貸物件、その他の賃貸建物とその敷地などが対象となり、相続開始又は贈与の日前 5 年以内に対価を伴って取得した貸付用不動産については、原則として取得価額を基に算定した価額によって評価することとされます。

3. 5 年超所有地で賃貸中の貸付用建物は対象外

今回の見直しは令和 9 年 1 月 1 日以後の相続開始日又は贈与日から

遡って5年間の取得分に適用されるのですが、通達の定める日までに被相続人等が通達の定める日の5年前から所有している土地の上に新築した家屋及び建築中の建物の評価は、見直しの対象外で従来どおりの評価とされます。」

4. 商品として小口化された貸付不動産

「商品として小口化された貸付不動産」については、令和9年1月1日以後の相続・贈与から通常取引価額に相当する金額によって評価されます。通常取引価額は売買実例価額等を基に算定することとされており、これによって不動産小口化商品を取得することによる節税対策は封じられたことになります。

(1) 令和9年1月1日以後の相続・贈与から取得時期にかかわらず適用「商品として小口化された貸付不動産」については、令和9年1月1日以後の相続又は贈与から取得価額にかかわらず売買実例価額等を基に算定した金額で評価されることとなります。小口化貸付不動産は原則として取得価額の80%とする取扱いはされないので注意が必要です。

(2) 「商品として小口化された貸付不動産」の範囲

「商品として小口化された貸付不動産」とは、不動産特定共同事業

契約（任意組合理型・匿名組合理型・賃貸借型）又は不動産信託受益権に係る金融商品取引契約（信託型）に基づく権利の目的となっている一定の不動産をいうこととされています。

(3) 通常取引価額

通常取引価額は次により、ことができることとされています。

- ①出資者の照会等により、販売会社等から提示される適正な処分・買取価格等
- ②販売会社等が把握している適正な売買実例価額
- ③定期報告書等に記載された不動産の価格等

上記①、②又は③に該当するものがない場合には、上記2. に準じて評価します。

★ファイナンシャルネットワーク（1月号）より抜粋

発行者：税理士法人今仲清事務所

株式会社経営サポートシステムズ

● 地域資源開発推進員認定講習」を各地で開催！

官民連携によるインフラ整備や地域活性化の重要性が高まる中、全国の公共建設工事業者等を対象に、PPP/PFI（官民連携）スモールコンセッション事業への参入を支援する持続可能なまちづくり研修を開催いたします。

※スモールコンセッション事業・・・地方公共団体が所有・取得する空き家等の身近な遊休不動産について、民間の創意工夫を最大限に生かした小規模な官民連携事業

- 1、「命と暮らし」 - 防災機能と環境保全が最優先（スムヤドスム・NCCC）
- 2、「つながりと信頼」 - 関係人口と地域の絆づくり（ふるさと住民制度）
- 3、「持続可能な収益」 - 結果として経済が循環する（PPP・スモールコンセッション）

「利益第二主義のまちづくり」へ

「地域資源開発推進員認定講習」を全国で開催されます！

1月7日徳島市内で開催、鈴田政策秘書も受講を。

地域再生等に推進頂きたい！

<https://reredo.org/archives/6319.html>



鈴田政策秘書と懇談を